RESUMEN: INFORME DE ACTIVIDAD DE LA EMPRESA MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE TOLEDO (EMSVT) 2024

emsv
Ayuntamiento de Toledo

AYUNTAMIENTO DE
TOLEDO

Gerente General: José Manuel López-Cogolludo Alonso

EMPRESA MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE TOLEDO S.A.

ÍNDICE

I. OBJETIVO DEL INFORME 1
II. LA SOCIEDAD 1
1 Objeto Social 1
III. EL PRESUPUESTO 2
IV. ACTUACIONES DESARROLLADAS 4
1 Gestión de viviendas en alquiler 4
2 Encargos del Ayuntamiento de Toledo 4
2.1 Concejalía de Seguridad Ciudadana y Protección Civil 5
2.2 Concejalía de Planeamiento Urbanístico 5
2.3 Concejalía de Asuntos Sociales, Inclusión, Familia y Mayores 6
2.4 Concejalía de Hacienda, Fondos Europeos y Participación 6
V. CONTRATACIÓN ADMINISTRATIVA DE LA EMPRESA 6
1 Informe de Intervención del Ayuntamiento de Toledo 6
2 Actuaciones realizadas por la EMSVT 7
VI. CONCLUSIONES 7

I. OBJETIVO DEL INFORME

La finalidad del presente informe es dar cuenta de las principales actuaciones desarrolladas por la Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de Toledo, S.A. durante el ejercicio 2024, de los retos a los que se ha enfrentado y los logros alcanzados, así como de la situación presupuestaria de la empresa a fecha 31 de diciembre de 2024, lo que permitirá una mejor planificación de la actividad de la empresa a corto y medio plazo.

II. LA SOCIEDAD

El Excmo. Ayuntamiento de Toledo constituye la Sociedad Mercantil EMPRESA MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE TOLEDO, S.A., Sociedad Urbanística y de gestión de servicios públicos de carácter mercantil, para la gestión directa de la actividad económica de gestión de suelo, urbanización y promoción, construcción y rehabilitación de viviendas, para el apoyo a la gestión administrativa de los servicios públicos que presta el Ayuntamiento de Toledo en ejercicio de sus competencias, y para otras actividades vinculadas a estos fines. Tiene carácter instrumental y se considera medio propio y servicio técnico del Ayuntamiento de Toledo a los efectos previstos en el artículo 32 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014. Dicha sociedad podrá también ser objeto de encargos de gestión por parte del Ayuntamiento de Toledo, al tener la consideración de medio propio y servicio técnico de éste.

1 Objeto Social

Constituye el objeto social de la citada sociedad la promoción, preparación y gestión de suelo y el desarrollo de programas de promoción y rehabilitación de viviendas e inmuebles, así como el apoyo a la gestión administrativa de los servicios públicos que presta el Ayuntamiento de Toledo en el ejercicio de sus competencias y la prestación de cualquier actividad que se le encargue o encomiende en su condición de medio propio del Excmo. Ayuntamiento de Toledo, de acuerdo con lo establecido en la normativa de régimen local, de contratación, urbanística o de ordenación del territorio, dentro del término municipal de Toledo. A este respecto y dentro de su objeto social, la sociedad podrá llevar a cabo las siguientes actividades:

a) La promoción y ejecución de obras de infraestructura urbana, equipamientos y

de dotación de los servicios necesarios para la urbanización de los terrenos y la gestión y explotación de los servicios implantados que así se le encomienden por el Excmo. Ayuntamiento de Toledo.

b) La reforma, ampliación, mantenimiento, conservación, coordinación y gestión de cualquier edificio, equipamiento o servicio municipal ya implantado, pudiendo gestionar y aplicar las subvenciones o ayudas de cualquier tipo que para ello reciba el Excmo. Ayuntamiento de Toledo.
c) La promoción, gestión y ejecución de planes de urbanismo y la actuación como urbanizador para el desarrollo de actuaciones urbanizadoras integradas o aisladas y de obras públicas ordinarias, tanto de gestión directa como indirecta.
d) La promoción, construcción y explotación de viviendas o inmuebles de cualquier clase, especialmente las derivadas de planes estatales, autonómicos o municipales, tanto de nueva planta como en ejecución de actividades de renovación, revitalización o remodelación urbana y la ejecución de proyectos de expropiación. La rehabilitación de viviendas, aisladas o en áreas de rehabilitación y edificaciones complementarias, así como la adquisición de viviendas e inmuebles para su rehabilitación.
e) La adquisición y enajenación de suelo por cualquiera de los procedimientos legalmente establecidos, con objeto de constituir patrimonio propio, reservas, o para llevar a cabo actuaciones o programas previstos en materia social, cultural, urbanística o de vivienda.
f) Realizar, cuando así lo estime el Excmo. Ayuntamiento de Toledo, la gestión directa, administración y disposición del patrimonio municipal del suelo, al que se accederá según lo previsto en la normativa urbanística de Castilla-La Mancha, así como de aquellos bienes de naturaleza patrimonial que se le cedan o asignen de acuerdo con la normativa de régimen local.
g) Desarrollar programas de vivienda social, en apoyo de los Servicios Sociales Municipales, y de estudio, planificación e intervención en el área de la vivienda.
h) La asistencia técnica o material al Ayuntamiento de Toledo en la gestión administrativa de los servicios públicos municipales que el mismo presta en ejercicio de sus competencias.
i) La colaboración en la gestión administrativa de expedientes incoados por infracciones a la normativa municipal y en el cobro de las correspondientes sanciones.

III. EL PRESUPUESTO

El **presupuesto para el año 2024**, aprobado por el Consejo de Administración el 10 de noviembre de 2023, recogió las siguientes previsiones:

PREVISIONES PRESUPUESTARIAS 2024	
INGRESOS	1.051.967,00 €
GASTOS	1.050.770,52 €
RESULTADO NETO	**1.196,84 €**

Una vez cerrado el ejercicio 2024, el saldo de las partidas anteriores fue el siguiente:

CIERRE EJERCICIO 2024	
INGRESOS	1.116.976,62 €
GASTOS	1.101.695,82 €
RESULTADO NETO	**15.280,80 €**

Las principales partidas de **ingresos** del ejercicio, fueron las siguientes:

	INGRESOS 2024
CIFRA DE NEGOCIO	1.055.281,05 €
OTROS INGRESOS	21.977,20 €
INGRESOS EXTRAORDINARIOS	13.980,00 €
APLICACIÓN SUBVENCIONES	12.306,23 €
INGRESOS FINANCIEROS	13.432,14 €

En lo que respecta a los **gastos**, las partidas más significativas fueron:

	GASTOS 2024
PERSONAL	-486.392,69 €
GASTOS GENERALES	-493.385,09 €
GASTOS FINANCIEROS	-1.312,68 €
DOTACIÓN AMORTIZACIÓN	-110.391,07 €
PROVISIONES INCOBRABLES	-10.214,29 €

IV. ACTUACIONES DESARROLLADAS

Durante el ejercicio 2024, la EMSVT ha desarrollado fundamentalmente dos líneas de actividad:

1. **Gestión de viviendas en alquiler**
2. **Encargos del Ayuntamiento de Toledo**

1 Gestión de viviendas en alquiler.

La EMSVT dispone en la actualidad de tres promociones de viviendas, todas ellas en régimen de alquiler:

- 20 VPO régimen especial en alquiler – CL Navidad
- 35 VPOJ régimen general en alquiler para jóvenes – CL Arenal
- 4 VPO alquiler con opción de compra – P63A

El presupuesto de 2024 contemplaba un saldo positivo de 56.007 € para esta actividad. Una vez finalizado el ejercicio presupuestario se constata una desviación negativa en dicho resultado de -18.538,02 €, dicha desviación se produjo fundamentalmente por un incremento de los gastos inicialmente contemplados para actuaciones de reparación y por impagos puntuales de cuotas de alquiler.

Durante el ejercicio se han producido impagos de rentas por importe de 2.000 €.

2 Encargos del Ayuntamiento de Toledo.

De conformidad con el artículo 32.1 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, "*los poderes adjudicadores podrán organizarse ejecutando de manera directa prestaciones propias de los contratos de obras, suministros, servicios, concesión de obras y concesión de servicios, a cambio de una compensación tarifaria, valiéndose de otra persona jurídica distinta de ellos, ya sea de derecho público o de derecho privado, previo encargo a ésta, con sujeción a los dispuesto en este artículo, siempre y cuando la persona jurídica que utilicen merezca la calificación jurídica de medio propio personificado respecto de ellos…*".

El Ayuntamiento de Toledo, en sesión plenaria celebrada el 26 de diciembre de 2018, aprobó (acuerdo nº 8) la adaptación de los Estatutos de la Empresa Municipal de Suelo

y Vivienda de Toledo, S.A. (EMSVT), como medio propio del Ayuntamiento de Toledo, a la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público, y el que se procediera a publicar en la Plataforma de Contratación del Sector Público su condición de medio propio personificado, en los términos establecidos en el Informe de la Intervención General Municipal para ello.

Dicha Sociedad puede ser objeto de encargos de gestión al tener la consideración de medio propio y servicio técnico de este Ayuntamiento. Así viene recogido en la ESCRITURA DE ELEVACIÓN A PÚBLICO DE ACUERDOS SOCIALES, DE FECHA 04.10.2012, PROTOCOLO 1353, sobre modificación de su denominación social, su régimen jurídico, y ampliado su objeto social, y consecuentemente los artículos 1, 2 y 3 de los Estatutos Sociales.

2.1 Concejalía de Seguridad Ciudadana y Protección Civil.

Durante el ejercicio 2024 la EMSVT ha recibido los siguientes encargos de gestión de la concejalía de Seguridad Ciudadana y Protección Civil.

- **Encargo de colaboración en la gestión de expedientes sancionadores.**

2.2 Concejalía de Planeamiento Urbanístico.

La Junta de Gobierno de la ciudad de Toledo viene encargando a la Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de Toledo, S.A., el desarrollo del "PROGRAMA DE PLANIFICACIÓN E INTERVENCIÓN EN EL ÁREA DE VIVIENDA" con carácter anual, en base a este Programa, la EMSVT ha recibido durante el año 2024 los siguientes encargos:

- **Apoyo técnico en tramitación de expedientes de licencias de obras**
- **Informe sobre los apartamentos y viviendas de uso turístico en la ciudad de Toledo**
- **Redacción del Proyecto de Ampliación de edificio para oficinas en el Palacio de Caracena**
- **Redacción del documento previo para elaboración de PERI en la calle Navidad**
- **Redacción del Proyecto Básico de integración en el espacio público y en el entorno histórico de Aparcamiento bajo el Paseo de la Vega**
- **Actualización del apartado correspondiente a la demanda de vivienda en la ciudad de Toledo contenido en la Memoria Informativa y diagnóstico del Plan de Ordenación Municipal elaborado en el año 2022**
- **Redacción del Proyecto Básico y de Ejecución de adaptación y terminación y de redacción del Proyecto de apertura e instalaciones del edificio denominado "Casa de la Juventud" para albergar el Cuartel de la Policía Local de Toledo.**

2.3 Concejalía de Asuntos Sociales, Inclusión, Familia y Mayores

La Junta de Gobierno de la ciudad de Toledo viene encargando a la Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de Toledo, S.A., el desarrollo de un Programa de Vivienda Social con carácter anual, en base a este Programa, la empresa ha recibido durante el año 2024 los siguientes encargos:

- **Oficina de información y asesoramiento sobre vivienda**
- **Apoyo técnico a los Servicios Sociales y en la gestión de viviendas municipales**
- **Apoyo técnico a la Mesa de la Vivienda**
- **Toledo Comunitario**
- **Informes de Reagrupación Familiar**
- **Actualización informe inventario viviendas municipales**

2.4 Concejalía de Hacienda, Fondos Europeos y Participación

Durante el ejercicio 2024 la EMSVT ha recibido los siguientes encargos de gestión de la concejalía de Hacienda, Fondos Europeos y Participación

- **Comercialización de plazas de garaje y trasteros de propiedad municipal**
- **Creación oficina de Transformación Comunitaria**

V. CONTRATACIÓN ADMINISTRATIVA DE LA EMPRESA

1 Informe de Intervención del Ayuntamiento de Toledo

La Intervención del Ayuntamiento de Toledo en el 2024 ha realizado una auditoria con la finalidad fiscalizar la contratación llevada a cabo por la EMSVT, dicho informe es “CP2023/14 ANÁLISIS DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA CONTRATACIÓN EN LA EMPRESA MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE TOLEDO S.A.” Este informe recoge una serie de recomendaciones a implementar por la EMSVT.

2 Actuaciones realizadas por la EMSVT

En base a las conclusiones y recomendaciones del informe de Intervención "CP2023/14 ANÁLISIS DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA CONTRATACIÓN EN LA EMPRESA MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE TOLEDO S.A." de fecha 31/01/2024 , en cumplimiento de la normativa legal vigente, con especial referencia a la Ley 9/2017, de 8 de noviembre de Contratos del Sector Público y para dotar a la EMSVT de absoluta transparencia y legalidad en la contratación llevada a cabo en su tráfico diario, se han realizado a lo largo del ejercicio 2024 las siguientes actuaciones en materia de contratación administrativa:

- **Creación del Órgano de Contratación "Gerente de la EMSVT" en la Plataforma de Contratos del Sector Público (PLACE)**
- **Creación del Órgano de Asistencia EMSVT. Gestor OA en PLACE**
- **Alta de la EMSVT como medio propio del Ayuntamiento de Toledo**
- **Declaración expresa de la EMSVT como ENTIDAD DEL SECTOR PÚBLICO que, sin tener carácter de administración pública, tiene consideración de PODER ADJUDICADOR, así como de la calificación de sus contratos y régimen jurídico**
- **Aprobación por el Consejo de Administración del PLAN ANUAL 2024 DE CONTRATACIÓN DE LA EMSVT**
- **Licitación de los contratos mayores a través de PLACE**
- **Publicación contratos menores en PLACE**
- **Remisión de contratos celebrados por la EMSVT durante el ejercicio 2024 al Tribunal de Cuentas.**

VI. CONCLUSIONES

A fecha de 31/12/2023, la EMSVT arrojó un ahorro neto negativo, como consecuencia de cerrar el ejercicio de 2023 con pérdidas, por un importe de -187.738,57€, lo cual imposibilitó que la empresa retomase su actividad de promoción de vivienda con protección, hecho este que fue corroborado por la Secretaría General de Financiación Autonómica y Local (SGGPFEL) tras consulta realizada al respecto.

Una vez cerrado el ejercicio presupuestario 2024, las cuentas de la EMSVT arrojan un saldo neto positivo de 15.280,80 €, lo que posibilita a la empresa el poder retomar su actividad promotora de vivienda protegida, para de este modo contribuir a reducir la

estrechez existente en la oferta de vivienda en la ciudad de Toledo y consecuentemente facilitando el acceso a la misma.

La promoción de vivienda protegida supone un reto importante a corto y medio plazo para la EMSVT tanto económico como de medios personales que exigirá a la misma, a través del Consejo de Administración, la toma de una serie de decisiones.

Durante el año 2024 la empresa, como medio propio del Ayuntamiento de Toledo, ha ejecutado distintos encargos de gestión, la ejecución de los mismos se ha realizado bajo los criterios de legalidad, transparencia, eficacia en el cumplimiento de los objetivos fijados, eficiencia en la asignación y utilización de los recursos públicos y servicio efectivo a los ciudadanos. La previsión es que durante el ejercicio 2025 la empresa continúe atendiendo aquellos encargos de gestión que desde el Ayuntamiento le sean encomendados.

El capital humano de cualquier empresa es su principal activo. En el caso de la EMSVT no solamente es su principal activo, sino que éste es vital para la supervivencia de la misma. Por ello, se está trabajando en la implantación de un programa de formación continua de los trabajadores, lo que permitirá mejorar el desempeño general de los trabajos, ampliar las habilidades de los trabajadores y optimizar los recursos existentes, lo que redundará en una mejor calidad del servicio.

Como ya advertía el informe de Intervención, la EMSVT está al límite de su capacidad, por lo que la asunción de nuevas actividades exigirá un estudio previo y en profundidad de la demanda de capital humano que dichas actividades demandarán para, de este modo, adoptar aquellas medidas económico-estructurales que sean absolutamente imprescindibles y necesarias de cara a garantizar la calidad de los servicios prestados, máxime cuando se trata de servicios públicos.